16
Problematiek rond serviceflats

Aan de orde is het **debat** over **de problematiek rond serviceflats**.

De **voorzitter**:
Ik heet alle aanwezigen van harte welkom, in het bijzonder de minister voor Wonen en Rijksdienst. Ik geef allereerst het woord aan de heer Monasch, de aanvrager van dit debat.

☐

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Het zal je maar gebeuren op je oude dag. Je zit mooi in een serviceflat die je een jaar geleden hebt gekocht en je denkt dat je daar de rest van je leven prachtig kunt vertoeven, in een mooie omgeving. Gisteren was ik op bezoek in Park Boswijk in Doorn. Daar staat een dergelijke serviceflat waar de bewoners dachten op die manier gelukkig en in alle rust van hun oude dag te kunnen genieten. De schrik is hen echter om het hart geslagen en zij hebben nu stress en spanning, want de corporatie heeft samen met een projectontwikkelaar andere plannen. Je mag als bewoner kiezen: je krijgt nog €10.000 voor je appartement, of je moet verplicht meedoen voor €40.000 met het opknappen van je appartement, waarbij het appartement dat van jezelf is en dat je zelf hebt ingericht, heringericht moet worden volgens de eisen van de projectontwikkelaar. Zeg maar dag tegen de inbouwkeuken die je zelf gekocht hebt en zeg maar dag tegen de inrichting waarvoor je zelf gekozen hebt; anderen gaan bepalen hoe je appartement eruit zal zien. Dat kan niet en dat mag niet in Nederland, zeker niet als er een corporatie in het geding is.

De bewoners hebben niet stilgezeten. Wij hebben al vaker besproken of wij moeten ingaan op individuele gevallen of moeten spreken over het beleid in den brede. Ik kom aanstonds bij het bredere verhaal, maar de casus moet wel even goed geschetst worden, omdat die symbolisch is voor veel andere serviceflats. Niet voor niets is daarover een uitvoerig rapport verschenen van Platform31.

De bewoners hebben zoals gezegd niet stilgezeten. Zij zijn niet op hun stoel blijven zitten. Zij zijn op hun oude dag in beweging gekomen en hebben een eigen voorstel ingediend. Dat voorstel is iets minder ambitieus, met minder grote plaza's en allerlei spiegels en kralen, maar wel in lijn met het complex waar zij al prettig wonen. Wie schetst echter onze verbazing: de vve wordt beheerst, gedomineerd door één partij. De eigen plannen van die ene partij, in dit geval de corporatie, worden er doorheen gedrukt. De vele anderen — in aantal veel meer — staan onmachtig tegen die ene corporatie.

In de plannen van de corporatie en de projectontwikkelaar staan niet de huidige bewoners centraal. Centraal staat de vastgoedstrategie van een corporatie en een projectontwikkelaar, zoals wij helaas vaker hebben gezien. De bewoners worden overgeslagen. Dat is de casus. Wij zijn hier echter niet om alleen maar één casus te bespreken, hoe schrijnend die ook is. Het gaat erom hoe wij in Den Haag kunnen leren van wat daar gebeurt, zeker als het op veel meer plekken voorkomt. En het komt op veel meer plekken voor, zoals blijkt uit het al door mij genoemde rapport van Platform31.

Ik heb drie vragen aan de minister. Wat denkt de minister te gaan doen aan de scheve machtsverhouding in de vve's, zeker als dit kan leiden tot het opleggen van verplichte financiële investeringen, met alle gevolgen van dien voor de rest van de vve? Past het in de taak en de rol van corporaties om op deze manier met hun eigendom om te gaan? Er is een andere eigenaar in het genoemde complex die twintig woningen bezit, die hij voor €600 per maand verhuurt. Het is dus mogelijk om de woningen voor een betaalbare prijs te verhuren. Waarom doet de corporatie dat niet? Gaat de corporatie hier haar rol weer eens te buiten? Die vraag wil ik verbreden, want ik wil niet alleen maar spreken over de betaalbaarheid. Het gaat immers om koopwoningen. Moet hier niet veel meer in den brede naar de serviceflats gekeken worden? Welke plek kunnen zij innemen in het beleid van langer zelfstandig wonen? De minister heeft daar een aanjaagteam voor, maar het beleid van het kabinet is om ouderen langer zelfstandig te laten wonen. Dat geldt voor de huidige bewoners, maar ook voor de bewoners in de toekomst. Hier is een prachtige voorziening; waarom worden de serviceflats daar niet voor ingezet?

Ik had het graag willen hebben over het gesprek dat het aanjaagteam met de bewoners van deze serviceflat — en ik hoop ook andere bewoners — gevoerd heeft, maar dat gesprek moet nog plaatsvinden. Ik verwacht van het aanjaagteam dat het in zijn uitnodigingenbeleid zorgdraagt voor een brede vertegenwoordiging. Aanvankelijk was er een uitnodigingsbeleid dat uitging van veel mensen van de corporatie en één bewoner, maar dat is gelukkig op tijd rechtgetrokken. Ik ga ervan uit dat het aanjaagteam, dat ons via de minister zal adviseren, een gesprek aangaat waarbij alle belangen goed vertegenwoordigd zullen zijn.

☐

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Voorzitter. Iedereen weet het: als je geen dak boven je hoofd hebt, kun je je hoofd er ook niet bij houden. Een huis — en nog veel belangrijker: een thuis — is een eerste levensbehoefte. Iedere levensfase kent haar eigen specifieke behoeftes. In de laatste fase van je leven heb je, net als in de eerste fase, misschien wel de meeste geborgenheid, zorg en aandacht nodig. De serviceflats waar wij vandaag over spreken, zijn woningen waar voornamelijk oudere mensen wonen. Dat is ook fijn. Iedereen wil zo veel en zo lang mogelijk thuis blijven wonen, maar dat moet dan ook wel kunnen. De geschikte woningen moeten er zijn en de ouderen moeten de zorg en ondersteuning krijgen die zij nodig hebben, zodat we voorkomen dat zij bezwijken onder eenzaamheid, psychiatrische problemen of verwaarlozing, iets wat we helaas ook te veel zien.

Het is dan ook triest om te moeten lezen en constateren dat over de ruggen van deze hoogbejaarde mensen allerlei partijen proberen zich te verrijken. Uit de media — de heer Monasch refereerde er ook al aan — hebben wij mogen vernemen dat er een strijd gaande is tussen allerlei vastgoedondernemers en ouderen. De snelle jelles van deze wereld willen de flats voor een prikkie opkopen, om er vervolgens een zo groot mogelijk slaatje uit te slaan. Ouderen en erfgenamen staan in sommige gevallen met hun rug tegen de muur. Kan dit niet anders? Dat vraag ik de minister. Ook de agressieve bejegening vind ik onaccep-

tabel. De markt kent in die zin blijkbaar geen moraal. Hoe zit het met de behoefte en de inspraak van bewoners? Ingeval van woningcorporaties geldt dat des te meer, zeker waar er alternatieve plannen zijn van bewoners.

Terwijl er nu al een tekort is van 84.000 geschikte ouderenwoningen in Nederland en het kabinet van mensen verlangt dat zij langer thuis blijven wonen, zadelt deze minister de corporaties, die moeten zorgen voor betaalbare sociale volkshuisvesting, ook nog eens op met een belasting van 1,7 miljard euro. De huren worden hoger, ook voor de ouderen. Er wordt fiks gekort op verzorgingshuizen. Als in het verleden, maar ook in de toekomst honderden serviceflats leeg komen te staan, vind ik de reactie van de minister op deze problematiek erg lauw: contact opnemen via een of ander aanjaagteam. Ik zou graag een actievere houding van de minister willen, waarbij de behoefte en de wensen van de huidige en toekomstige bewoners centraal moeten komen te staan.

Ook al staan de woningen nu misschien leeg, we weten allemaal dat er in de toekomst geschikte woningen harder nodig zullen zijn dan ooit, zeker met alle ontwikkelingen die ik al noemde. Kan de minister niet alleen maar een aanjaagteam laten praten, maar is hij bereid om met alle betrokken partijen — gemeenten, corporaties, eigenaren én de vastgoedjongens die er blijkbaar ook bij betrokken zijn — in beeld te brengen wat nu de precieze problematiek is? Hoeveel serviceflats leveren nu problemen op conform het specifieke voorbeeld dat wij hier vandaag bespreken? Hoeveel woningen zullen leeg komen te staan? Wil hij vooral een plan maken met alle betrokkenen om deze leegstaande woningen om te vormen tot geschikte, betaalbare, sociale volkshuisvesting, zodat niet de markt wint, maar de ouderen?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik ben toch even benieuwd waar mevrouw Karabulut concreet heen wil. Dan moet je ze dus gaan nationaliseren. Is dat de bedoeling?

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik weet niet waar de heer Van der Linde het over heeft. Het gaat mij erom dat bestaande bewoners en eigenaren op een fatsoenlijke manier bejegend moeten worden en dat er gezocht moet worden naar alternatieven. Ik constateer dat dit kabinet heel veel eist en wenst van ouderen, maar dat het vervolgens een agenda heeft om woningen geschikt te maken voor ouderen en dat deze problematiek daarbij ook op tafel ligt. Dus nee, ik denk niet in eerste instantie aan nationaliseren, maar het zou natuurlijk best kunnen dat er nieuwe vormen van eigenaarschap ontstaan. Of dat nu in handen is van de overheid, van beheerders, van bewoners of van corporaties is vers twee. Er moeten wel concrete oplossingen gezocht worden en de inzet zou moeten zijn — als dat de vraag is van de heer Van der Linde — dat dit inderdaad geschikte en betaalbare woningen moeten worden.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Maar goed, ze staan nu voor een habbekrats te koop. Aan die eis wordt dus voldaan.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ze staan inderdaad voor een habbekrats te koop, maar ze belanden vervolgens in handen van allerlei vastgoedjongens, die er heel veel geld aan verdienen. De eigenaren of erfgenamen hebben het nakijken en dat geldt al helemaal voor de ouderen die een geschikte woning zoeken. Het lijkt mij dat de VVD dat ook niet goed vindt, of wel?

☐

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Wij spreken met elkaar over serviceflats naar aanleiding van een heel concreet geval: Park Boswijk in Doorn. Bejaarde en hoogbejaarde bewoners zijn onzeker over hun huis, hun eigen veilige plek, en hebben via de media en via ons aan de bel getrokken. Het probleem is ingewikkeld. Als je in de jaren tachtig of negentig voor veel geld een appartement of zelfs een dubbel appartement hebt gekocht en je hebt daarin vervolgens veel geïnvesteerd, dan wil je daar natuurlijk ongestoord blijven wonen. De omgeving is prachtig. Het is er rustig. Je hebt alles bij de hand. Tegelijkertijd voldoet het complex niet meer aan de eisen die je in 2015 stelt. De appartementen blijken onverkoopbaar. Nabestaanden weten van gekkigheid niet hoe ze moeten ontsnappen aan servicekosten van €600 tot €1.200 per maand. Vanochtend stonden er 30 appartementen in Park Boswijk op Funda te koop, in prijs variërend van €8.000 tot €180.000. Blijkbaar stonden er toch niet zo heel veel snelle jelles klaar.

Er moet dus iets gebeuren. Systeemplafonds, tl-buizen en Trespaplaten moeten allicht worden vervangen. Appartementen moeten worden gemoderniseerd. Het energielabel E verdient allicht opwaardering. Daar begint de giftige cocktail. Een woningcorporatie voelt zich verantwoordelijk voor haar bestand, komt met concrete voorstellen en schakelt een projectontwikkelaar in. We hebben echter te maken met bewoners die geen enkele behoefte hebben hun huis te verlaten of te verkopen en met nabestaanden die hun financiële belangen in het geding zien komen. Mensen hebben zich in verschillende groepen verenigd. Van alle kanten is er sprake van gerechtvaardigde belangen en van een gebrek aan vertrouwen.

Ik heb verschillende partijen gesproken. Mijn eerste conclusie was: hier ligt geen taak voor de politiek, maar voor de rechter. Daar hebben de partijen echter geen zin in. Ik begrijp dat. Je gaat geen jarenlange juridische strijd aan als je in de tachtig bent; dan wil je gewoon snel duidelijkheid. Goed overleg is dan ook het enige recept dat we kunnen bieden. De VVD is er blij mee dat de minister het aanjaagteam onder leiding van Marnix Norder inschakelt. Hopelijk kan dit team enige rust en wederzijds vertrouwen brengen, zodat iedereen weer om de tafel kan. Wij begrijpen dat het eerste gesprek gepland is voor 22 juni. Vanuit dat oogpunt zijn we eigenlijk te vroeg met dit debat.

Het probleem is echter breder. Dit soort situaties gaat zich op meer plekken voordoen. De overheid kan niet de verantwoordelijkheid nemen voor alle privaatrechtelijke constructies die weldenkende mensen met elkaar aangaan. We kunnen dat aanjaagteam ook niet als een soort vliegende brigade of rijdende rechter door het hele land laten gaan. Wel kunnen we in het kader van langer zelfstandig wonen, de dialoog aangaan op lokaal politiek niveau.

We hebben vorig jaar met steun van alle partijen, ook de VVD, een kader gecreëerd voor de wooncoöperatie. Dit privaatrechtelijke initiatief zal in de praktijk grote overeenkomsten vertonen met de constructie in Park Boswijk. Met die coöperaties zal hetzelfde gebeuren. Na een jaar of veertig is groot onderhoud of renovatie nodig en bewoners komen daar niet altijd zelf uit. Hoe voorkomen wij dat de overheid linksom of rechtsom verantwoordelijk wordt voor gebouwen die nu nog worden bewierookt als het toppunt van eigen initiatief? Kan de minister daarop reageren?

De heer **Monasch** (PvdA):
Voordat mijn geachte collega van de VVD zich verschuilt achter het mantra dat de overheid niet voor alles de oplossing is — ik zal de laatste zijn die dat zal beweren — wil ik hem voorhouden dat hier drie partijen in het geding zijn. Dat zijn de corporatie, de projectontwikkelaar en de bewoners. Is mijn collega van de VVD het met mij eens dat de bewoners op dit moment de zwakke partij zijn in deze verhoudingen, zowel qua financiën, qua informatiepositie, qua levensverwachtingen, qua professionaliteit als qua kennis? Hoe kijkt de heer Van der Linde daartegen aan?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik ben er heel duidelijk over geweest dat deze mensen in een heel lastig parket zitten. Als je 80 jaar bent en je in zo'n flat woont, heb je er natuurlijk geen enkele behoefte aan om die strijd aan te gaan. Je voelt je in een hoek gezet. Ik begrijp dat; die mensen of hun kinderen zitten daar. Tegelijkertijd zeg ik dat wij hier ook geen recept klaar hebben liggen. Wij kunnen niet zeggen dat de Nederlandse overheid dat even zal regelen. Als wij die indruk hier wekken, houden wij de mensen een vals beeld voor.

De heer **Monasch** (PvdA):
We praten hier niet over zomaar twee privaatrechtelijke partijen. Corporaties hebben een taak en die taak hebben wij zelfs met elkaar aangescherpt met de Woningwet, die op 1 juli ingaat. Die taak is om zorg te dragen voor betaalbare huisvesting. De corporaties hebben ook een belangrijke taak bij de grote vraag naar langer zelfstandig wonen. Omdat de corporaties onderdeel zijn van het stelsel waarvoor deze minister als eerste verantwoordelijk is, hebben wij in dit huis wel degelijk een rol en een taak bij de overgang naar en de problemen in serviceflats, niet alleen in Park Boswijk maar in tal van serviceflats. Deze minister heeft toch een wettelijke taak.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ja, daar moet ik de heer Monasch helemaal gelijk in geven. Het enige is dat de betreffende corporatie zich jaren geleden in Park Boswijk heeft ingekocht. Zij zit met een bestand en wil of moet daar iets mee. Zij heeft daar een verantwoordelijkheid voor. Ik begrijp dat het een reuze complexe puzzel is, maar zij is er wel mee bezig.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ik deel de mening van de heer Van der Linde dat er geen pasklare antwoorden zijn, maar ziet de heer Van der Linde dat meer algemeen, los van deze specifieke casus, leegstaande serviceflats in de toekomst problematisch kunnen en zullen worden? Gezien de doelstellingen van het kabinet om meer woningen geschikt te maken voor ouderen — we hebben nu al een tekort aan 84.000 woningen — zouden we ons met betrokken partijen moeten inspannen om te voorkomen dat dit soort problemen zich gaat voordoen en vooral om daar waar er kansen zijn leegstaande flats om te vormen tot geschikte woonruimte.

De heer **Van der Linde** (VVD):
We hebben in het afgelopen jaar uitgebreid met elkaar gesproken over langer zelfstandig wonen. De kernboodschap die ik daaraan heb overgehouden, is dat lokaal heel veel maatwerk moet worden geleverd. Dat kunnen wij hier niet vanuit Den Haag doen. We moeten ook niet pretenderen dat wij dit wel kunnen, want dan zitten wij op een verkeerd spoor.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Ofwel je erkent dat je mensen allerlei verplichtingen oplegt, dat er bezuinigd wordt met als doel dat mensen langer zelfstandig blijven wonen en dat je het tekort aan woningen gezamenlijk moet oplossen ofwel — en dat is wat ik nu van de VVD hoor — je zegt dat we de wet hebben veranderd en dat de mensen het voor de rest maar uitzoeken. Dat is toch geen stijl?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Het tekort aan woningen in dit geval kan ik niet rijmen. Als mevrouw Karabulut vandaag €8.000 meeneemt, kan zij morgen in Park Boswijk wonen.

☐

De heer **Krol** (50PLUS):
Voorzitter. Ouderen wonen langer zelfstandig. Dat willen ze vaak zelf. Het moet ook van de overheid. Dat betekent dat de nodige randvoorwaarden goed geregeld moeten zijn, iets wat nogal eens problemen oplevert. Die kaart 50PLUS regelmatig aan. Hierdoor is er meer behoefte aan nieuwe initiatieven en andere woonvormen op het snijvlak van wonen en zorg, zoals bij de al bestaande serviceflats.

Volgens de Waarderingskamer stijgt de belangstelling voor serviceflats weer iets. Helaas zijn er rondom deze, vaak verouderde serviceflats wantoestanden ontstaan. Vastgoedeigenaren of woningbouwcorporaties proberen bijvoorbeeld een meerderheid te verkrijgen in de vereniging van eigenaren door appartementen op te kopen, in veel gevallen tegen een te lage prijs. Ze schrikken er niet van terug om bewoners hierbij onder druk te zetten. Zodra het is gelukt om een meerderheid te verkrijgen, kunnen ze doen wat ze willen met zo'n complex. Zo kan puur uit winstbejag het karakter van het complex worden veranderd. In een aantal gevallen heeft dit zelfs geleid tot sloop.

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft in zijn reactie gesteld dat mag worden verwacht van professionele partijen dat ze extra zorgvuldig te werk gaan en zich inleven in de situatie van de oudere, vaak kwetsbare bewoners. Dat is echter in veel gevallen niet gebeurd; dat is nou juist het probleem. Heeft de minister dat dan niet door? Dit levert deze bewoners veel stress op, terwijl ze juist een rustige plek zochten om comfortabel te kunnen leven. Het betreft

vaak mensen met beperkingen. Zij mogen van een serviceflat ook verwachten dat zij er comfortabel kunnen leven.

De minister verwijst naar allerlei klachten- en inspraakprocedures en stelt dat mensen uiteindelijk naar de rechter kunnen stappen. Hij laat de ouderen daarmee, goed beschouwd, aan hun lot over. Dat moet echt anders. De overheid moet ervoor zorgen dat dit alternatief voor een verzorgingshuis beschikbaar blijft. Is de minister het ermee eens dat de overheid, vanuit haar verantwoordelijkheid voor het beleid van langer thuis wonen, moet zorgen voor een betere bescherming van de positie van bewoners van serviceflats? Is de minister het verder met de fractie van 50PLUS eens dat de meeste serviceflats voor hun oorspronkelijke bestemming behouden moeten blijven?

Daarom vraag ik ook wat de minister vindt van het idee om serviceflats wél te gaan registreren als aparte woonvorm. Wat zijn daarvan de voor- en de nadelen volgens de minister? Waarom gebeurt dit nu niet? Kan de minister daarbij toelichten of dit leidt tot een betere bescherming binnen het bestemmingsplan? Is de minister bereid om in gesprek te gaan met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten om te bezien wat men daar kan betekenen in deze problematiek, aangezien gemeenten gaan over bestemmingsplannen? Ik hoor graag een uitgebreide toelichting. Of ziet de minister ook nog andere oplossingen?

Ik kom op mijn laatste punt. Er worden regelmatig veel te hoge servicekosten berekend die bewoners, of nabestaanden die het niet lukt om het appartement te verkopen, niet kunnen opbrengen. Ook huurprijzen lopen enorm uiteen, van €210 tot maar liefst €1.900 per maand. Dat zijn huurprijzen exclusief de servicekosten. Daarbij komt dat de appartementen soms in een bedenkelijke staat van onderhoud verkeren. Ziet de minister mogelijkheden om hieraan paal en perk te stellen?

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Aanleiding voor dit debat is een uitzending van het NOS Journaal waarin specifiek aandacht werd besteed aan de situatie in serviceflat Park Boswijk in Doorn. Helaas staat de situatie daar niet op zichzelf. Het is een schoolvoorbeeld van een situatie waarin problemen ertoe leiden dat de waarde van appartementen sterk daalt. Die problemen kunnen zelfs het bestaan van een serviceflat op lange termijn ondergraven. Als gevolg van hoge vaste servicelasten en een afnemende vraag naar serviceflats daalt de waarde van deze flats aanzienlijk en is er veel achterstallig onderhoud. Verder is er de problematiek met erfgenamen, die in sommige gevallen leidt tot schrijnende situaties. Erfgenamen zijn gehouden aan het betalen van servicekosten van tot wel €1.000 per maand terwijl de waarde van het appartement inmiddels volledig is verdampt door deze kosten. Het moge duidelijk zijn dat hieraan iets moet gebeuren. Het CDA heeft hier al eerder voor gepleit, onder andere tijdens het debat over langer zelfstandig wonen, dat in november 2014 is gehouden.

In de eerste plaats is het van groot belang dat er voor de huidige bewoners van serviceflats een goede oplossing wordt gevonden. Ouderen horen niet te verblijven in spookhuizen. Bewoners van serviceflats verdienen het, onbezorgd te kunnen wonen. De serviceflat moet voor hen een woning van voldoende kwaliteit en met voldoende voorzieningen zijn. Daarnaast is de opgave dat er voldoende woningen komen om de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt het hoofd te bieden. Naar verwachting zal het aantal 75-plussers tussen nu en 2040 namelijk meer dan verdubbelen. De groeiende vraag naar ouderenwoningen biedt dus de gelegenheid om de problematiek rondom serviceflats positief te beïnvloeden. Wat het CDA betreft is dit een belangrijke taak voor lokale spelers: gemeenten, woningbouwcorporaties en zorginstellingen, onder andere.

In de brief die de minister op 30 april jl. naar de Kamer stuurde, zet hij de problematiek rondom serviceflats nader uiteen. Op 6 november 2014 heeft de minister aangegeven dat langer thuis blijven wonen een grote maatschappelijke opgave is. Hij gaf aan dat er daarom op rijksniveau voor een goede uitvoering van die grote opgave moet worden gezorgd. Een goede afstemming tussen gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen is belangrijk. De zogenoemde Aanjaagteams Langer Zelfstandig Wonen is dan ook gevraagd om te zorgen voor bewustwording in het land. Die moet ook worden omgezet in lokale actie. De minister gaf ook aan dat het aanjaagteam nadrukkelijk is gevraagd om regelmatig terug te koppelen welke knelpunten aanpassing van landelijke regelgeving of lokale acties vragen.

Ik heb hierover een aantal vragen aan de minister. Wil hij ons informeren over de terugkoppeling die hij van de aanjaagteams heeft ontvangen? Waar zijn er al successen geboekt? Welke acties zijn er op basis van deze terugkoppeling uitgezet? Hebben de aanjaagteams ook contact gehad met de bewonersorganisatie en woningcorporatie in het specifieke geval van Park Boswijk? Zo ja, wat heeft dat concreet opgeleverd? Ik heb zojuist vernomen dat dit contact nog niet heeft plaatsgevonden, dus daarop moeten we wachten.

Zoals eerder gezegd, is de CDA-fractie van mening dat het lokale bestuur dicht bij de burger een belangrijke rol kan spelen indien zich problemen rondom serviceflats voordoen. Uit signalen van ouderenorganisaties lijkt opgemaakt te kunnen worden dat er op dit vlak nog veel te winnen valt. Is de minister bereid om met de VNG in gesprek te gaan over een versterking van de aanpak?

De heer **Monasch** (PvdA):
Ik vind dit een helder betoog. Toch heb ik een vraag. De gemeente is niet bij de casus Park Boswijk betrokken. Zolang er geen nieuw bestemmingsplan wordt aangevraagd, weet zij waarschijnlijk ook niet wat daar gebeurt. Ik zit in mijn betoog zo op die corporaties, maar ik betrek er graag de gemeenten bij. Wat is nu het probleem in deze casus? Men koopt eerst iedereen uit of op. Dan heeft men bereikt wat men wil: de ouderen zijn weggepest. Vervolgens gaat men naar de gemeente met de vraag of het bestemmingsplan van het inmiddels lege complex kan worden veranderd. De gemeente komt dus veel te laat in beeld. Hoe denkt de heer Ronnes dat we de gemeenten in dit gehele verhaal naar voren kunnen halen, gelet op hun taak en reikwijdte?

De heer **Ronnes** (CDA):
Het is nog niet zo lang geleden dat ik zelf wethouder was, onder andere van volkshuisvesting. Als wethouder ben zit je regelmatig met woningbouwcorporaties om tafel en heb

je momenten waarop je partijen bij elkaar kunt brengen voor overleg. Dat bedoelt het CDA als het zegt dat het lokale bestuur bij uitstek de kans heeft om partijen bij elkaar te brengen. Daar ligt mijns inziens de sleutel tot succes, tot het boeken van vooruitgang. Daarnaast ben ik benieuwd of de aanjaagteams verbeteringspunten hebben gezien die wij hier in Den Haag kunnen oppakken om de lokale overheid en de lokale partijen te helpen.

De **voorzitter**:
Dank voor uw bijdrage. Hiermee is een einde gekomen aan de eerste termijn van de zijde van de Kamer.

De minister voor Wonen en Rijksdienst heeft geen behoefte aan een schorsing, dus ik geef hem meteen de gelegenheid om te reageren in eerste termijn.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. Serviceflats zijn plaatsen waar heel veel ouderen plezierig en veilig wonen. Tegelijk zijn ze inmiddels onderwerp van heel veel discussie en zijn er veel problemen. Door de maatschappelijke veranderingen, die ook al optraden voor het aantreden van dit kabinet, is de vraag naar dit soort woonvormen sterk afgenomen. Dat resulteert in leegstand, waardoor de over het algemeen behoorlijke servicekosten over een kleinere groep gespreid moeten worden. Dat leidt tot hogere kosten. Daardoor ontstaat een soort spiraal, waardoor de aantrekkingskracht afneemt en minder geld beschikbaar is om de woningen en de gemeenschappelijke ruimten, een heel belangrijk onderdeel, up-to-date te houden. Dat versterkt het proces weer verder.

Dat is op een abstract niveau uitgedrukt hoe zo'n proces verloopt, maar voor bewoners en hun familie komt dat natuurlijk ongelooflijk dichtbij. Het is heel onaangenaam om te merken dat de gang langzaam leegloopt omdat appartementen wel te koop staan maar er geen kopers komen of omdat appartementen te huur staan maar er geen huurders komen. Het is heel onaangenaam om te merken dat de voorzieningen afnemen, maar de rekening toeneemt. Het is heel onaangenaam om te zien dat de omgeving waarin je vijf, tien, vijftien jaar geleden hoopte een heel plezierige levensavond te beleven samen met heel veel gelijkgestemden, helemaal van karakter aan het veranderen is. Dat is heel aangrijpend. Bijzonder daarbij is de positie van erfgenamen. Zij kunnen geconfronteerd worden met een appartement dat hoge kosten met zich meebrengt die opgehoest moeten worden, terwijl het een situatie is waarom zij niet gevraagd hebben.

Dit probleem was aanleiding voor mij en mijn ministerie om een aantal acties te ondernemen. Mevrouw Karabulut wees er terecht op dat ik systeemverantwoordelijke ben. De heer Monasch kent mij lang genoeg om te weten dat ik inderdaad niet in ieder individueel geval kan optreden. Dat geldt ook in Doorn. Maar het thema van langer zelfstandig wonen en goede ouderenhuisvesting is niet voor niets een van de vier kernpunten van het huisvestingsbeleid. Niet voor niets hebben we daar een heel aantal acties op ondernomen. Het aanjaagteam onder leiding van de heer Norder brengt landelijk in kaart waar de knelpunten en de kansen zitten rond ouderenhuisvesting en andere typen van huisvesting. Onderdeel daarvan is ook de studie van Platform31, die mede aanleiding vormt voor dit debat. Het rapport Langer Thuis is mede op verzoek van mijn ministerie geschreven. Het heeft duidelijk de insteek om niet alleen de problemen in kaart te brengen, maar ook te laten zien wat de uitweg kan zijn voor heel veel bewoners, verenigingen van eigenaren en de complexen. Bij een goede vormgeving zijn er immers wel degelijk kansen voor de serviceflats, maar dat vraagt over het algemeen wel een andere manier van werken. Naast het aanjaagteam is Platform31 aan de slag gegaan. Ik heb Platform31 ook gevraagd om vervolgstappen te zetten en aan de slag te gaan met een aantal experimenten.

Verder heb ik de Kamer beloofd dat er een wetsvoorstel komt waarmee de positie van verenigingen van eigenaren wordt versterkt. Dat houdt in dat de leden van verenigingen van eigenaren de hoogte van de jaarlijkse onderhoudsbijdrage kunnen afspreken en die ook juridisch van elkaar kunnen gaan afdwingen. Zo word je niet opeens geconfronteerd met het feit dat zo'n gebouw niet meer van deze tijd is en dat er onvoldoende geld in de gemeenschappelijke pot zit. Er is dus een aantal acties in gang gezet om ervoor te zorgen dat dit proces, dat ingewikkeld blijft, vanaf landelijk niveau zo veel mogelijk begeleid wordt en dat we lessen kunnen leren.

Als minister kan ik vanuit hier onmogelijk beoordelen wat precies de vraag naar ouderenhuisvesting in Doorn is, en wat precies de juiste ingrepen zijn. Dat is ook waarom ik aan het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen gevraagd heb om naar Doorn te gaan, de partijen om de tafel te brengen en te kijken of daar een bemiddelende rol gespeeld kan worden. De lessen die daaruit getrokken worden, kunnen we hier gebruiken en vervolgens delen. Hopelijk kunnen we er dan in soortgelijke situaties voor zorgen dat zo'n proces soepeler verloopt. Dat gesprek gaat nog plaatsvinden en ik zal de Kamer natuurlijk informeren over de uitkomsten. Ik kan niet garanderen dat dat heel kort na 22 juni zal zijn, maar ik zal de vinger aan de pols houden.

Ik ga iets dieper in op de situatie in Doorn zoals ik begrepen heb dat die in elkaar zit. Dat doe ik omdat ze een aantal van de problemen heel sterk illustreert. Daar is ook een aantal vragen over gesteld. Ik heb begrepen dat de woningcorporatie er een aantal jaren geleden voor gekozen heeft om een deel van het complex te kopen. Dat deed ze mede vanuit haar doelstelling om goede ouderenhuisvesting te kunnen verlenen. Die doelstelling onderschrijf ik. Inmiddels staat echter 70% van haar deel leeg. Dat illustreert nog eens dat er conceptueel wel vraag naar ouderenhuisvesting is, maar dat dit er niet toe leidt dat overal, of in concreto hier in Doorn, op grote schaal verhuurd wordt. De heer Van der Linde noemde wat cijfers over het deel dat niet in handen is van de woningcorporatie. Ook daaruit blijkt inderdaad dat de vraag naar de woningen in deze staat zeer beperkt is. Begrijpelijkerwijs zeggen de woningcorporatie en de bewoners over die situatie: er moet iets gebeuren.

Vervolgens is het de opgave om daar uit te komen in een constructie met een vereniging van eigenaren. Dat kunnen we voor een deel bespoedigen met wetgeving, maar het is uiteindelijk ook mensenwerk. De statuten zitten tussen die wetgeving en dat mensenwerk in. De wetgeving over verenigingen van eigenaren biedt een kader, maar de statuten geven over het algemeen aan hoe de stemverhoudingen precies moeten liggen. Ik heb begrepen dat voor dit soort ingrijpende beslissingen in Doorn een tweederdemeerder-

heid nodig is. Dat is niet ongebruikelijk in statuten van verenigingen van eigenaren. De woningcorporatie bezit een derde, dus ze zal niet in haar eentje beslissingen kunnen blokkeren. Wel betekent dit dat overeenstemming bereikt moet worden tussen in ieder geval een groot deel van de andere eigenaren.

Dit soort complexe besluitvorming is natuurlijk wel eigen aan een vereniging van eigenaren. Nu is het ook weer niet zo dat alle verenigingen van eigenaren overal in het land niet functioneren, maar het is heel erg moeilijk om op landelijk niveau problemen bij een individuele vereniging van eigenaren te voorkomen. Vandaar dat ik wel de rol van het aanjaagteam kan aanbieden, maar niet in zo'n individueel geval kan zeggen: hier bieden we een pasklare oplossing voor aan.

Ik was het wel zeer eens met de benadering van de heer Ronnes vanuit zijn ervaring als wethouder. Die herken ik. Ik heb het nooit tot wethouder gebracht, maar ik ben wel gemeenteraadslid geweest. In een gemeenteraad en een college van burgemeester en wethouders is ouderenhuisvesting als het goed is ook nu een belangrijk onderwerp van gesprek. Doorn is inmiddels, dacht ik, gemeente Utrechtse Heuvelrug. Doorn is toch echt wel zo overzichtelijk dat een wethouder daar tijdens zijn rondje op de fiets zo nu en dan eens langsrijdt en ziet wat er speelt. Als hij of zij dat niet zelf doet, doen de gemeenteraadsleden het wel. Dit zal een onderwerp van debat zijn. Liefst worden partijen om de tafel gebracht en wordt gezegd: hoe lossen we dit op? Niemand is namelijk gebaat bij zo'n situatie.

Bovendien hebben we in de nieuwe Woningwet met elkaar afgesproken dat gemeenten woonvisies gaan maken en deze vervolgens vastleggen in concrete plannen met woningcorporaties. We hebben ook met elkaar afgesproken dat ouderenhuisvesting daar een heel concreet onderdeel van is. Als dit niet al op de agenda stond in Utrechtse Heuvelrug, zal het onvermijdelijk op de agenda komen door de wet die per 1 juli van kracht wordt. En dan praat die wethouder inderdaad met de woningcorporaties over ouderenhuisvesting in het algemeen en over de toekomst van Park Boswijk en de rol van de woningcorporatie daarin.

Voorzitter: Arib

Minister **Blok**:
Er zijn nog enkele meer specifieke vragen gesteld. De heer Monasch vroeg hoe we wettelijk omgaan met de scheve machtsverhoudingen in de vereniging van eigenaren, zoals hij dat noemde. Ik zei al dat over het algemeen de statuten het meest bepalend zijn, omdat die aangeven of een gewone of een gekwalificeerde meerderheid nodig is voor ingrijpende beslissingen. De heer Monasch heeft al eerder aandacht gevraagd voor dit vraagstuk. Ik heb toen beloofd aan de Kamer om landelijk te onderzoeken hoe dit in de praktijk werkt. Dit is een voorbeeld, maar de vraag is of er aanleiding is om de wetgeving aan te scherpen. Ik verwacht dat onderzoek dit najaar aan de Kamer te kunnen toezenden.

De heer Monasch vroeg ook of Park Boswijk binnen de rol van de corporatie past. Ja, op het eerste gezicht zeker. Ouderenhuisvesting is een van de kerntaken, binnen de inkomensgrenzen die we met elkaar hebben afgesproken. Ik heb in mijn brief al aangegeven dat van alle partijen in een vereniging van eigenaren redelijkheid en zorgvuldigheid jegens elkaar verwacht mag worden, maar dat dit zeker geldt voor een professionele partij met een sociale doelstelling, zoals een corporatie.

De heer Monasch vroeg ook hoe ik de rol zie van serviceflats binnen het beleid van langer zelfstandig wonen. Het is niet zo dat wij een landelijk beleid of doelstelling hebben voor serviceflats. Ik begon mijn betoog met het verloop van de bloeiende geschiedenis en de afnemende belangstelling, die u ongetwijfeld allemaal herkent. Daaruit blijkt dat er echt een verandering nodig is. Bij die verandering wil ik helpen, middels het onderzoek van Platform31 en de experimenten die we daarop willen laten volgen. Het zal echt van de lokale vraag, maar ook van het lokale ondernemerschap afhangen hoe die rol van de serviceflats er in de toekomst uit gaat zien.

Mevrouw Karabulut vroeg hoe de rol van de bewoners is geregeld in gevallen als deze. Nogmaals, het gaat hier om een vereniging van eigenaren. Daarbij zijn de statuten over de benodigde meerderheid leidend. Ik heb al aangegeven op welke gebieden ik met wetgeving zal komen.

Op de vraag van mevrouw Karabulut hoe ik mijn eigen rol zie, heb ik aangegeven dat ik het specifieke geval Doorn niet zelf kan behandelen. Ik heb wel gevraagd aan het aanjaagteam om hier in te duiken en om het aan mij en dus ook aan de Kamer terug te koppelen als hier dingen spelen die aanleiding geven om landelijke regelgeving aan te passen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Betekent dit dan ook dat de minister ons zal terugkoppelen hoe de problematiek van leegstaande serviceflats zich naar verwachting zal ontwikkelen en waar mogelijk kansen liggen of concrete mogelijkheden om deze om te vormen tot geschikte, betaalbare ouderenhuisvesting?

Minister **Blok**:
In het rapport van Platform31 over langer zelfstandig wonen worden die kansen geschetst. Ik heb eerder beloofd dat ik samen met collega Van Rijn de Kamer jaarlijks zal informeren over de voortgang van het aanjaagteam en de ervaringen waar dit tegenaan loopt. Als dat leidt tot aanpassingen, zal ik dat natuurlijk ook met de Kamer delen.

Mevrouw **Karabulut** (SP):
Het is nog iets anders om die kansen te schetsen dan om te stimuleren dat die kansen ook gegrepen worden. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door interventie of het aanpassen van wetten en regels, zoals de minister zegt, maar misschien is dat in sommige gevallen niet nodig. Ik ben op zoek naar de toezegging van de minister dat hij zijn uiterste best zal doen om in overleg met alle betrokken partijen ervoor te zorgen dat er geen woningen onnodig leeg komen te staan. Als er kansen zijn om serviceflats om te vormen tot ouderenhuisvesting, dan moeten die ook benut worden.

Minister **Blok**:
Ik vat de vraag van mevrouw Karabulut zo op dat ik niet zal ingrijpen in lokale situaties, gewoon omdat ik die niet goed kan beoordelen vanuit Den Haag. Om die reden is Kamer-

breed gezegd dat dit een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. Ik zit met grote regelmaat — vorige week nog voor het laatst — niet alleen met Marnix Norder en het aanjaagteam aan tafel om de voortgang te bespreken, maar ook met de VNG, de koepel van verzorgingshuizen ActiZ en Aedes namens de woningcorporaties. Zij vertellen mij dan hun wensen en knelpunten. Ik kan er vervolgens voor zorgen dat wij zaken aanpassen indien dit nodig is. Nog maar twee uur geleden heb ik de heer Ronnes beloofd nog eens te bekijken hoe het passend toewijzen uitwerkt en of het eventueel aangepast moet worden, juist met het oog op verzorgd wonen. Ik voel mij daar dus zeer verantwoordelijk voor, zonder dat ik kan ingrijpen in Doorn of andere individuele gevallen.

Wij hebben in de nieuwe Woningwet de mogelijkheid van een wooncoöperatie geïntroduceerd. Tegen die achtergrond heeft de heer Van der Linde gevraagd hoe wij in de toekomst problemen op dit vlak kunnen voorkomen. Als een wooncoöperatie betrekking heeft op een appartementencomplex met gesplitst eigendom, is het appartementsrecht dwingend. Er moet dan een vereniging van eigenaren zijn. De regelgeving die er is — ik al heb aangegeven dat ik die op onderdelen wil aanscherpen voor verenigingen van eigenaren — geldt dan voor een vereniging van eigenaren binnen een wooncoöperatie. Een wooncoöperatie kan daarnaast betrekking hebben op grondgebonden woningen. Als die wooncoöperatie betrekking heeft op appartementen, zal die over het algemeen gaan over de samenwerking met betrekking tot het onderhoud. Die figuur blijft mogelijk. In beide gevallen hebben wij te maken met een eigendom in gebondenheid. Wat dat betreft lijkt de wooncoöperatie sterk op de vereniging van eigenaren, want ook daar zijn onvermijdelijke overleg, redelijkheid en goede afspraken gewenst. In de statuten moet zijn vastgelegd welke meerderheid nodig is voor welke beslissing. Ook moet zijn vastgelegd dat er voldoende geld wordt gereserveerd. Daarmee kan worden bewerkstelligd dat men niet alleen bij de opening blij en vol verwachting is, maar dat er ook over 20 of 30 jaar nog woningen aangeboden kunnen worden en dat daarbij een organisatie wordt geboden die geen last wordt voor de bewoners of erfgenamen.

Nogmaals, lang niet alle verenigingen van eigenaren zitten ernstig in de problemen. Het oprichten van een wooncoöperatie is dus te doen, maar het is wel ingewikkeld. Bij de oprichting van een wooncoöperatie is het fair om mensen erop te wijzen dat zij ook na twintig jaar nog met elkaar door één deur moeten kunnen.

De heer Ronnes heeft gevraagd wanneer ik precies de volgende rapportage van het aanjaagteam aan de Kamer zal sturen. Dat zal nog voor het reces gebeuren.

De heer Krol heeft gevraagd of ik vind dat er extra regelgeving moet komen voor de bescherming van mensen in serviceflats. Ik heb gezegd dat er extra regelgeving moet komen voor een vereniging van eigenaren. Die extra regelgeving komt de kant van de Kamer op. Veel serviceflats functioneren langs de route van een vereniging van eigenaren. Dat lijkt mij ook het logische aangrijpingspunt voor wetgeving.

Voorts heeft de heer Krol gevraagd of wij serviceflats moeten registreren als aparte woonvorm. Dat zal naar mijn mening tot een grote complexiteit leiden, want in dat geval zullen wij wettelijk moeten definiëren wat dit inhoudt. Dat lijkt mij weinig toe te voegen. Wij hebben al bestaande wettelijke criteria voor sociale huurwoningen en vrijesectorhuurwoningen. Ook hebben wij wettelijke criteria voor het mogen berekenen van extra huur in verband met zorgfaciliteiten. Volgens mij hebben we daarmee voldoende criteria om woningen in verschillende categorieën in te delen.

De heer Krol en de heer Ronnes hebben gevraagd of ik samen met de VNG wil bekijken hoe we deze problematiek kunnen aanpakken. Ik beantwoord die vraag onmiddellijk met ja, omdat ik dat ook doe. Ik gaf net aan dat ik nog de vorige week met de VNG en andere partijen om de tafel heb gezeten over dit vraagstuk.

De heer Krol heeft gevraagd of al te hoge huren of servicekosten omlaag gebracht kunnen worden. Als het gaat om de huren is er de wetgeving. De huren voor sociale huurwoningen zijn streng gereglementeerd. Op het punt van de extra toeslag voor zorg heb ik vanmiddag al beloofd er nog eens naar te kijken in het kader van passend toewijzen. De servicekosten zijn typisch iets wat aan de vve is. Die maakt er afspraken over. Alleen, die loopt tegen het mechanisme aan dat de kosten op een steeds kleinere groep eigenaren drukken. Daarvoor is de oplossing om ofwel in de kosten te snijden ofwel desbetreffende complex aantrekkelijker te maken; dan kom je op de verschillende routes die Platform31 daarvoor schetst. Niets doen is in zo'n situatie geen oplossing.

Voorzitter. Ik hoop hiermee de vragen in eerste termijn te hebben beantwoord.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Ik constateer dat er onder de leden behoefte bestaat aan een tweede termijn. Ik geef als eerste het woord aan de heer Monasch.

☐

De heer **Monasch** (PvdA):
Voorzitter. Hoezeer behoefte en vraag bij elkaar komen in bijvoorbeeld het geval van Park Boswijk is natuurlijk de vraag. Ik denk eerder dat het een soort sterfhuisconstructie is. Als je ziet dat een complex steeds leger wordt en er grote financiële investeringen van je verwacht worden, dan kijk je wel uit om erin te investeren. Als de corporatie de woningen niet aanbiedt om verhuurd te worden, gebeurt er natuurlijk ook niets. Het is dan toch wel pregnant dat een andere verhuurder twintig woningen in bezit heeft en dat die alle twintig verhuurd zijn. Dus het is iets minder simpel dan alleen maar eventjes op Funda googelen. Er is hier gewoon een bewuste strategie gaande om leegstand te creëren zodat de plannen van die corporatie en projectontwikkelaar door kunnen gaan en de bestaande bewoners steeds meer in de verdrukking komen.

Ik heb twee moties.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat meerdere corporaties door het hele land zowel losse serviceflats als serviceflatcomplexen in eigendom hebben;

overwegende dat dit vastgoedbezit een belangrijke rol kan vervullen in het uitvoeren van de kerntaak van corporaties, het aanbieden van betaalbare huurwoningen, dan wel dat dit bezit valt in te zetten voor de bredere doelstelling om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen in zowel de huur- als koopsector;

verzoekt de regering, met deze corporaties in overleg te treden en afspraken te maken hoe dit bezit benut kan worden voor deze doelstellingen.

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 172 (32847).

De heer **Monasch** (PvdA):
Mijn tweede motie gaat over vve's in de toekomst.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat eigenaar-bewoners in serviceflats grote financiële gevolgen kunnen ervaren wanneer één of enkele eigenaars of beheerders een meerderheid van stemmen in de vve heeft en daardoor eenzijdig verstrekkende plannen kan afdwingen op de overige bewoners inzake het gemeenschappelijke vve-bezit;

overwegende dat een wetsvoorstel in ontwikkeling is dat de werking van vve's verbetert;

roept de regering op om in de regelgeving bij vve's bescherming in te bouwen tegen verstrekkende financiële voorstellen en verplichtende ingrepen in en rond een complex door één of enkele leden van de vve ten koste van de overige leden van de vve,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Monasch. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 173 (32847).

De heer **Van der Linde** (VVD):
Ik probeer de laatste motie te doorgronden. Zegt de heer Monasch dat de vve verplicht moet reserveren om renovatie mogelijk te maken of wordt er dan niet gerenoveerd? Waar leidt dat toe?

De heer **Monasch** (PvdA):
Het lijkt mij heel verstandig dat een vve aan haar leden vraagt om een verplichte bijdrage in het kader van de servicekosten en het groot onderhoud. Het kan echter niet zo zijn dat bij serviceflats of andersoortige appartementencomplexen, een verhuurder die aan het uitponden is of wellicht wel bezit aan het opkopen is, gedurende het rustige bezit en genot van de ander gaat zeggen: we hebben heel andere plannen met dit complex, take it or leave it, je kunt €10.000 krijgen of je doet verplicht mee om €40.000 te investeren. Dat soort ingrepen kan plaatsvinden. We zien het in de telecomindustrie, waarin een Mexicaan opeens een vijandige overname wil doen. Eigenlijk is dit ook een soort vijandige overname. Het is goed om dat soort constructies op te werpen. Het gaat hier om het belang van individuen. Als een of twee partijen opeens via die weg de macht willen grijpen of anderen willen dwingen tot ingrepen die zij eigenlijk niet kunnen betalen, dan moeten wij dat zien te voorkomen.

☐

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Dank aan de minister voor de toezegging om in ieder geval nog voor het reces met de rapportage te komen. Het verzoek luidt om specifiek aandacht te besteden aan de problematiek rond serviceflats en de kansen die ze kunnen bieden bij de transitieopgave. De minister heeft nadrukkelijk toegezegd dit te willen bespreken tijdens zijn overleg met de VNG. Toch lijkt het de CDA-fractie goed om dit goed te bevestigen in de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de lokale overheid een belangrijke rol kan spelen bij de problematiek van serviceflats;

constaterende dat de serviceflats een belangrijke rol kunnen spelen in de transitieopgave van het zorgvastgoed;

verzoekt de regering, in overleg te treden met de VNG om te bewerkstelligen dat serviceflats nadrukkelijk aandacht krijgen bij de gemeentelijke woonvisies en prestatieafspraken die tussen gemeenten en corporaties gemaakt moeten worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 174 (32847).

☐

De heer **Krol** (50PLUS):
Voorzitter. Dank aan de minister voor de beantwoording. Ik heb nog twee kleine vragen. Het is mij nog niet helemaal duidelijk of elke oudere wel mondig genoeg is om de juiste

inbreng te kunnen geven bij de vereniging van eigenaren. Wat raadt de minister die oudere dan aan?

Is de minister niet met mij van mening dat niet iedereen bestand is tegen de druk van corporaties of vastgoedeigenaren? Ik had een motie klaarliggen om op te roepen tot meer overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, maar de minister heeft mij ervan overtuigd dat het niet nodig is en dat hij daar bovenop zit. Wij horen graag wat de resultaten zijn.

Ik houd één motie over omdat hij mij niet heeft overtuigd over de registratie van de serviceflats.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat gezien de problematiek omtrent serviceflats een betere bescherming van de positie van bewoners van serviceflats zeer gewenst is;

overwegende dat serviceflats niet als aparte woonvorm worden geregistreerd en dat daardoor de exacte omvang van het aantal serviceflats niet bekend is;

overwegende dat voor een betere bescherming, bijvoorbeeld binnen een bestemmingsplan, aparte registratie als woonvorm wenselijk is;

verzoekt de regering, serviceflats als aparte woonvorm te gaan registreren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Krol. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 175 (32847).

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Monasch heeft twee moties ingediend. In de eerste motie, op stuk nr. 172, wordt de regering verzocht, met deze corporaties in overleg te treden en afspraken te maken hoe dit bezit benut kan worden voor deze doelstellingen. Daarbij zijn "deze corporaties" corporaties die zowel losse serviceflats als serviceflatcomplexen in eigendom hebben. Het is in de structuur die wij hebben afgesproken in de Woningwet, waarbij gemeenten leidend zijn in het beoordelen van de lokale behoefte aan woonruimte en ook specifiek woonruimte voor ouderen, niet logisch als de minister dan met individuele corporaties gaat praten. Wat wel logisch is, is dat de minister met de koepel van corporaties spreekt, dus met Aedes. Als de heer Monasch dan ook de motie zo zou willen aanpassen dat de regering verzocht wordt, met Aedes te overleggen, dan laat ik het oordeel daarover aan de Kamer, maar in deze vorm moet ik de motie ontraden.

De heer **Monasch** (PvdA):
Dat is een terecht punt van de minister, dat moet ook gezegd kunnen worden, dus ik zal de motie in die zin aanpassen.

Minister **Blok**:
In de tweede motie van de heer Monasch, op stuk nr. 173, wordt de regering verzocht, in de regelgeving omtrent vve's bescherming in te bouwen tegen verstrekkende financiële voorstellen en verplichte ingrepen in en rond een complex door een of enkele leden van de vve ten koste van de overige leden van de vve, en gaat de Kamer over tot de orde van de dag. Ik heb naar aanleiding van een eerder debat met de heer Monasch aangegeven dat ik op dit moment laat onderzoeken waar hier knelpunten zitten. Dat onderzoek doe ik natuurlijk met het doel om als daar knelpunten zijn die zich lenen voor een wettelijke oplossing, dat ook langs die route te doen. Ik heb dat beeld nu nog niet, dus ik beschouw de motie als ondersteuning van beleid, maar de heer Monasch moet ermee kunnen leven dat ik pas dit najaar kan beoordelen welke inhoudelijke consequenties dit heeft.

De heer Ronnes verzoekt de regering in zijn motie op stuk nr. 174, in overleg te treden met de VNG om te bewerkstelligen dat serviceflats nadrukkelijker aandacht krijgen bij de gemeentelijke woonvisies. Dat doe ik graag, dus deze motie is ondersteuning van beleid.

De heer Krol vroeg mij of elke oudere mondig genoeg is en bestand is tegen druk van buiten. Bij het antwoord moet ik er altijd aan denken dat mijn 82-jarige moeder nu ook kan kijken, die reuze mondig is. Dit is eigenlijk een vraag die niet goed te beantwoorden is. De heer Krol zal niet met mij willen dat wij elkaar aanpraten dat ouderen niet mondig zijn en niet bestand tegen druk. Dat zie ik ook aan de reactie van de heer Krol. Ik gaf al aan dat zeker van een partij als een woningcorporatie extra zorgvuldigheid mag worden verwacht in dit soort processen, ook omdat als mensen op latere leeftijd bestand zijn tegen druk en goed voor zichzelf kunnen opkomen, ze niet zomaar uit onvrede de inventaris zullen laten inpakken en zullen verhuizen. Dit vraagt dus om extra zorgvuldigheid. Dat is overigens ook de reden dat ik de onderzoeken laat doen en ook met aanpassingen in de wetgeving kom.

De heer Krol heeft ook een motie ingediend op stuk nr. 175, waarin de regering wordt verzocht, serviceflats als aparte woonvorm te gaan registreren. Daar voel ik niets voor, want dat betekent toch weer extra overheidsoptreden. Ik ben zeer gesteld op mijn ambtenaren, maar het is ook niet zo dat ik iedere keer het aantal weer wil uitbreiden, omdat ik hier geen toegevoegde waarde in zie. We houden daar waar nodig bescherming van de huurder in sociale huurwoningen. Voor het eventueel mogen berekenen van extra huur en in het kader van de echte zorgverlening in de AWBZ of de Wmo hanteren we ook criteria, maar om daar weer bovenop te gaan stapelen of iets wel of niet een serviceflat is, vind ik eigenlijk administratieve rompslomp, dus deze motie moet ik ontraden.

Voorzitter, dit is het antwoord op de tweede termijn.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Dan zijn we hiermee aan het eind gekomen van dit debat. Over de ingediende moties zullen we volgende week dinsdag stemmen. Ik dank de minister en zijn ambtenaren en de mensen op de publieke tribune.

De vergadering wordt van 17.26 uur tot 18.59 uur geschorst.